



# Verksamhetsberättelse och årsredovisning 2022 för BRF Munken

# Att bo i en bostadsrättsförening

## - vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (=månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, driftkostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen - genom HSB-ledamoten - har hela HSB Stockhoms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.

## HSB Bostadsrättsförening Munken nr 250 i Stockholm

### Kallelse till ordinarie föreningsstämma

Tid: torsdag 11 maj 2023 kl 19.00

Plats: Föreningslokalen, Grubbensringen 17

#### Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
4. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar och fastställande av röstlängd
5. Val av två personer som tillsammans med ordföranden ska justera protokollet samt vid behov fungera som rösträknare
6. Fråga om närvarorätt på föreningsstämman
7. Fastställande av dagordningen
8. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
9. Styrelsens årsredovisning
10. Revisorernas berättelse
11. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
12. Beslut i anledning av föreningens överskott enligt den fastställda balansräkningen
13. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
14. Beslut i fråga om arvoden
15. Beslut i fråga om antal styrelseledamöter i styrelsen
16. Val av styrelseledamöter
17. Val av revisor och ersättare
18. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
19. Val av valberedning
20. Val av distriktsombud och ersättare till HSB Stockholm distrikt Innerstaden
21. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angivits i kallelsen
  - I. Första läsning nya stadgar
  - II. Motion angående kapitaltillskott (Einar Norelius)
  - III. Motion angående individuell mätning av vatten (Ingrid Lindeberg)
  - IV. Motion angående gemensamt elavtal (Agneta Heller)
22. Avslutning

#### Frågestund med styrelsen

Varmt välkomna!





# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Munken nr 250 i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 716417-8027 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1982. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-07-07.

### Föreningen äger och förvaltar

Byggnad på fastighet som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Tegelbränneriet 1	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2025-03-01	1996

### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam, i försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
1	lokaler (hyresrätt)	36
73	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5765
<b>Totalt 74 objekt</b>		<b>5801</b>

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Tony Lyden	Ordförande	2015-05-28
Roland Gröndal	Ledamot	2019-06-19
Guna Frost-Germanis	Ledamot	2021-07-08
Janurban Modigh	Ledamot	2016-06-08
Per-Oluf Ståhl	Ledamot	2008-09-28
Göran Eriksson	Ledamot	2015-05-28
Eva Sagert	Ledamot	2008-09-28
Ann Christina Lindblad	Ledamot	2020-08-26

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Göran Eriksson, Guna Frost Germanis, Ann Christina Lindblad, Eva Sagert.



Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Roland Gröndal, Per-Oluf Ståhl, Eva Sagert, Tony Lyden.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisorer har varit: Johan Lindegren med Kerstin Borg Wallin som ersättare valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Sverker Lindbo (sammankallande), Birgitta Gilljam Temnell och Lena Rockberg, valda vid föreningsstämman.

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-19. På stämman deltog 21 medlemmar varav 1 genom fullmakt.

### **VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-04-06.

### **Förvaltning**

Föreningen anlitar HSB Stockholm för ekonomisk och administrativ förvaltning samt för fastighetsskötsel och markskötsel. Hisservice utförs av Elevate Stockholm AB.

### **Årsavgifter**

Från april 2022 genomfördes en avgiftshöjning med 5 %. Orsaken till höjningen var primärt att Stockholm Stad har aviserat en betydande höjning av tomträttsavgälden från 2025. Vidare vill föreningen ha ett ökat sparande för att kunna möta behovet av planerat underhåll för fastigheten.

På grund av ökade taxebundna kostnader såsom fjärrvärme, el och vatten, samt ökade räntekostnader har styrelsen beslutat att höja avgifterna med 20 % från april 2023.

### **Tomträttsavgift**

Tomträttsavgälden till Stockholms Stad uppgick under perioden till 776 900 kr. Nuvarande avtal löper till och med 2025-02-28. Staden har aviserat betydande framtida höjningar av avgiften.

**Under den senaste femårsperioden har följande underhåll genomförts:**

Årtal	Ändamål
2022	Markytor -Upprustning stenbeläggning
2022	Brandskydd -Uppdatering brandskydd
2021	VA - Stamspolning
2021	VA -Byte av tryckstegringspump för tappvatten
2021	VA -Ombyggnad av dagvatten vid cykelrum
2021	Tvättstuga -Utbyte torktumlare och torkskåp
2021	Värmesystem -Byte av cirkulationspump VVC
2021	Värmesystem -Byte av cirkulationspump för värmeåtervinning
2021	Ventilation -Byte av motorlager i 2 fläktaggregat
2020	Tak -Snörasskydd mot park
2020	Tak -Åtgärder för att höja säkerheten vid takarbeten
2020	Mark -Fällning av träd
2020	Miljörum -Målning av ytskikt
2020	Husfris -Omsättning av stenytor
2020	Hiss - Renovering hiss nr 9
2020	Terrass -Ytrenovering
2019	Byggnad -Ytbehandling ytterdörrar
2019	Tvättstuga - Utbyte tvättmaskin
2019-2020	Ventilation - Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK)
2019	Markytor -Upprustning stenbeläggning
2018	Tvättstuga - Utbyte av torktumlare

**Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:**

Årtal	Ändamål
2023	Värme - Injustering av undercentral
2023	Markytor -Upprustning stenbeläggning
2023	Fönster - Renovering och målning av fönster
2023	Balkonger -Målning av räcken
2023	Byggnad - Ytbehandling av portar
2023	Fasad - Renovering av skadad del av kupol
kommande	Låssystem -Byte av låssystem i portar
kommande	Markytor - Målning av staket uteplatser
kommande	Tvättstugor - Ytskiktrenovering (estetiskt underhåll, ej prioriterat)
kommande	Källare -Målning golv källarkorridor (estetiskt underhåll, ej prioriterat)
kommande	Tak - Målning av plåtdetaljer
kommande	Markytor - Upprustning av planteringar

**Övrigt**

Enligt styrelsebeslut debiteras säljaren vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 3,5 % av gällande prisbasbelopp. Pantsättningsavgift debiteras med 1,5 % av gällande prisbasbelopp vid varje pantsättning. Vid försenad betalning debiteras dröjsmålsränta. Vid andrahandsupplåtelse debiteras en avgift om 10 % av gällande prisbasbeloppet per år.

### **Föreningsverksamhet**

Nyhetsbrevet Munken-aktuellt har givits ut 5 gånger under 2022. Nyhetsbrevet distribueras direkt i brevlådan eller anslås i alla portar och finns även på föreningens hemsida: <http://www.hsb.se/stockholm/munken>

## **MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 98 och under året har det tillkommit 4 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 97.

## **FLERÅRSÖVERSIKT**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Sparande, kr/kvm	186	147	159	109	132
Skuldsättning, kr/kvm	4 170	4 170	4 170	4 337	4 681
Räntekänslighet, %	5	6	6	7	7
Energikostnad, kr/kvm	146	145	125	129	128
Driftskostnad, kr/kvm	574	729	555	521	503
Årsavgifter, kr/kvm	788	751	724	658	658
Totala intäkter, kr/kvm	803	917	755	675	677
Nettoomsättning, tkr	4 653	4 439	4 282	3 917	3 929
Resultat efter finansiella poster, tkr	68	-419	-263	-356	-48
Soliditet, %	64	64	65	64	64

### **Sparande:**

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

### **Skuldsättning:**

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

### **Räntekänslighet:**

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

### **Energikostnad:**

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.



**Driftskostnad:**

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)  
Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

**Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)  
Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

**FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	30 065 166	0	0	30 065 166
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	12 943 863	0	0	12 943 863
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	5 892 407	0	1 426 888	7 319 295
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>48 901 436</b>	<b>0</b>	<b>1 426 888</b>	<b>50 328 324</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-3 079 196	-418 722	-1 426 888	-4 924 806
Årets resultat, kr	-418 722	418 722	68 029	68 029
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-3 497 918</b>	<b>0</b>	<b>-1 358 859</b>	<b>-4 856 777</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>45 403 518</b>	<b>0</b>	<b>68 029</b>	<b>45 471 547</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 710 511 kr samt ianspråktagande skett med 283 623 kr

**RESULTATDISPOSITION**

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

**Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:**

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-3 497 918
Årets resultat, kr	68 029
Reservation till underhållsfond, kr	-1 710 511
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	283 623
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-4 856 777</b>

**Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:**

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-4 856 777</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

<b>Resultaträkning</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	4 652 616	5 321 077
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-3 406 805	-4 560 401
Övriga externa kostnader	Not 3	-80 975	-84 744
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-133 885	-138 104
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-728 484</u>	<u>-728 484</u>
Summa rörelsekostnader		<u>-4 350 149</u>	<u>-5 511 733</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>302 467</b>	<b>-190 656</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	12 078	7 484
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-246 515</u>	<u>-235 550</u>
Summa finansiella poster		<u>-234 437</u>	<u>-228 066</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>68 029</b>	<b>-418 722</b>

<b>Balansräkning</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	66 844 765	67 573 249
		<u>66 844 765</u>	<u>67 573 249</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>66 845 265</u>	<u>67 573 749</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		1 225	21 394
Övriga fordringar	Not 9	1 116 742	1 295 738
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	353 279	268 557
		<u>1 471 245</u>	<u>1 585 689</u>
Kortfristiga placeringar	Not 11	2 300 000	1 300 000
Kassa och bank	Not 12	39 094	15 772
Summa omsättningstillgångar		<u>3 810 339</u>	<u>2 901 461</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u><b>70 655 604</b></u>	<u><b>70 475 209</b></u>

<b>Balansräkning</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	43 009 029	43 009 029
Yttre underhållsfond	<u>7 319 295</u>	<u>5 892 407</u>
	50 328 324	48 901 436
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-4 924 806	-3 079 196
Årets resultat	<u>68 029</u>	<u>-418 722</u>
	-4 856 776	-3 497 918
Summa eget kapital	<u>45 471 548</u>	<u>45 403 518</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 <u>8 000 000</u>	<u>17 000 000</u>
	8 000 000	17 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 16 234 183	7 234 183
Leverantörsskulder	134 659	130 426
Övriga skulder	Not 15 134 646	26 992
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 <u>680 568</u>	<u>680 090</u>
	17 184 056	8 071 691
Summa skulder	<u>25 184 056</u>	<u>25 071 691</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>70 655 604</u></b>	<b><u>70 475 209</u></b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	68 029	-418 722
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	728 484	728 484
Kassaflöde från löpande verksamhet	796 513	309 762
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-51 207	18 015
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	112 365	21 702
Kassaflöde från löpande verksamhet	857 672	349 479
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>857 672</b>	<b>349 479</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 586 463</b>	<b>2 236 984</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 444 134</b>	<b>2 586 463</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

**Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).  
Belopp anges i kronor om inget annat anges.  
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.  
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Avskrivning fastighet**

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,91% av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-60 år. Under året har komponenterna skrivits av med % av anskaffningsvärdet.

**Avskrivning inventarier och maskiner**

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

**Klassificering av skulder till kreditinstitut**

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

**Fastighetsavgift/fastighetsskatt**

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

**Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	4 545 246	4 328 829
Hyror	88 664	82 523
Övriga intäkter	19 457	909 725
Bruttoomsättning	<u>4 653 367</u>	<u>5 321 077</u>
Hysesförluster	-751	0
	<b>4 652 616</b>	<b>5 321 077</b>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	477 297	401 491
Reparationer	371 176	1 383 640
El	281 508	286 560
Uppvärmning	441 181	440 005
Vatten	127 235	117 093
Sophämtning	112 907	101 996
Fastighetsförsäkring	103 565	76 047
Kabel-TV och bredband	112 795	114 610
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	115 067	109 117
Förvaltningsarvoden	193 049	191 232
Tomträttsavgäld	776 900	776 900
Övriga driftkostnader	10 502	16 316
Planerat underhåll	283 623	545 395
	<b>3 406 805</b>	<b>4 560 401</b>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	10 234	2 649
Administrationskostnader	32 183	24 411
Extern revision	11 838	15 839
Konsultkostnader	0	15 125
Medlemsavgifter	26 720	26 720
	<b>80 975</b>	<b>84 744</b>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	96 600	99 678
Revisionsarvode	4 830	4 770
Övriga arvoden	4 829	4 770
Sociala avgifter	27 626	28 886
	<b>133 885</b>	<b>138 104</b>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	757	350
Ränteintäkter HSB placeringskonto	27	122
Ränteintäkter skattekonto	31	0
Ränteintäkter HSB bunden placering	11 005	6 750
Övriga ränteintäkter	257	262
	<b>12 078</b>	<b>7 484</b>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	243 905	232 976
Övriga räntekostnader	2 610	2 574
	<b>246 515</b>	<b>235 550</b>

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 7 Byggnader</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	78 497 538	78 497 538
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>78 497 538</b>	<b>78 497 538</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-10 924 289	-10 195 806
Årets avskrivningar	-728 484	-728 484
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-11 652 773</b>	<b>-10 924 289</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>66 844 765</b>	<b>67 573 249</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	116 000 000	101 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	418 000	261 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	180 000 000	158 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>296 418 000</b>	<b>259 261 000</b>
<b>Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>500</b>	<b>500</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 9 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	11 433	11 402
Skattefordran	268	6 218
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 097 120	1 262 798
Placeringskonto HSB Stockholm	7 920	7 893
Övriga fordringar	0	7 427
	<b>1 116 742</b>	<b>1 295 738</b>
<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	346 252	267 262
Upplupna intäkter	7 027	1 295
	<b>353 279</b>	<b>268 557</b>
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
<b>Not 11 Kortfristiga placeringar</b>		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	1 000 000	700 000
Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	1 300 000	300 000
Bunden placering 12 månader HSB Stockholm	0	300 000
	<b>2 300 000</b>	<b>1 300 000</b>



Noter		2022-12-31	2021-12-31			
<b>Not 12 Kassa och bank</b>						
Handkassa		521	629			
Nordea		38 573	15 143			
		<b>39 094</b>	<b>15 772</b>			
<b>Not 13 Skulder till kreditinstitut</b>						
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering	
Nordea	39758255274	2,83%	2023-03-07	7 234 183	0	
Nordea	39788959199	1,00%	2025-02-19	5 000 000	0	
Nordea	39788959202	0,93%	2023-02-20	9 000 000	0	
Nordea	39788961770	1,00%	2025-03-10	3 000 000	0	
				24 234 183	0	
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					24 234 183	
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>					<b>8 000 000</b>	
Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.						
<b>Ställda säkerheter</b>						
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut					46 388 300	46 388 300
<b>Not 14 Skulder till kreditinstitut</b>						
Kortfristig del av långfristig skuld					16 234 183	7 234 183
					<b>16 234 183</b>	<b>7 234 183</b>
<b>Not 15 Övriga skulder</b>						
Depositioner					24 004	24 004
Momsskuld					4 382	2 988
Inre fond					0	0
Löneskulder					106 260	0
					<b>134 646</b>	<b>26 992</b>
<b>Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>						
Upplupna räntekostnader					35 045	25 338
Förutbetalda hyror och avgifter					401 497	358 193
Övriga upplupna kostnader					244 026	296 559
					<b>680 568</b>	<b>680 090</b>

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 17</b>	<b>Väsentliga händelser efter årets slut</b>	

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

**Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av**

.....  
Ann Christina Lindblad

.....  
Eva Sagert

.....  
Guna Frost-Germanis

.....  
Göran Eriksson

.....  
Janurban Modigh

.....  
Per-Oluf Ståhl

.....  
Roland Gröndal

.....  
Tony Lyden

.....

.....  
Vår revisionsberättelse har

- -

.....  
lämnats beträffande denna årsredovisning

.....  
Av föreningen vald revisor

.....  
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Munken nr 250 i Stockholm, org.nr. 716417-8027

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Munken nr 250 i Stockholm för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Munken nr 250 i Stockholm för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Johan Lindegren  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Munken nr 250 i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**TONY LYDEN**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-03-30 kl. 15:23:19



**EVA SAGERT**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-30 kl. 12:58:37



**PER-OLUF STÅHL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-30 kl. 20:29:24



**ROLAND GRÖNDAL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-31 kl. 15:44:12



**GÖRAN ERIKSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-31 kl. 10:34:37



**ANN CHRISTINA LINDBLAD**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-30 kl. 14:13:49



**GUNA FROST-GERMANIS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-30 kl. 14:46:24



**JANURBAN MODIGH**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-30 kl. 16:38:30



**JOHAN LINDEGREN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-07 kl. 17:17:06



**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-14 kl. 17:32:06



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Munken nr 250 i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**JOHAN LINDEGREN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-10 kl. 20:14:24



**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-14 kl. 17:31:54







# Fullmakt

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud, enligt villkoren i bostadsrättsföreningens stadgar.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet.

Ort ..... Datum .....

Fullmakt för .....

att företräda bostadsrättshavaren .....

Lägenhetsnummer ..... i brf .....

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande) .....

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)





# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## KASSAFLÖDEANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

**MEDLEM I HSB**



**HSB – där möjligheterna bor**